

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL  
DEL CANTÓN SAQUISILÍ**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales;
- Que,** las letras b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que; entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, *“diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinaran las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;”*
- Que,** el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone como atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;
- Que,** el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes*

*que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados;*

*El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización”*

**Que,** el inciso segundo de la norma legal antes citada señala que: *“si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario de lote principal”*

Y el inciso tercero del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares;”*

**Que,** es responsabilidad de la Municipalidad de Saquisilí, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y su área urbana, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; y, velar porque se mantenga actualizada la información de la superficie de los terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en el área urbana del Cantón, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

**Que,** es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

**Que,** los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes al realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles; y,

**Que,** es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados de acuerdo a las garantías constitucionales.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO EN EL CANTÓN SAQUISILÍ**

**TÍTULO I**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Ámbito Objeto y exclusión.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias en áreas de terreno

en el perímetro urbano del Cantón Saquisilí, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

No se aplicará la presente Ordenanza:

- 1.- Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno.
- 2.- Cuando el título de transferencia de dominio no esté legalizado esto es, inscrito en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Si el título de transferencia de dominio, no detalla con claridad medible o cuantificable los linderos consolidados de los límites del inmueble.
- 4.- Si el propietario no adjuntara o no cumpliera uno o varios de los requisitos que consta en el Art. 6 de la presente ordenanza y documentación necesaria para el inicio del trámite.

## TITULO II

### DEFINICIONES

**Artículo 2.- Excedentes.-** Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes, aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición por parte de la Municipalidad in situ, a través de la Dirección de Planificación bien sea por errores de cálculo o de medidas. Se entenderá por "excedente", la diferencia en más.

**Artículo 3.- Diferencias.-** Se entiende por diferencias al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, teniendo que pagar el usuario o propietario por los servicios administrativos a la Municipalidad por este concepto.

**Artículo 4.- Error de medición o Error Técnico.-** En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio; y, la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o

menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro, se presumirá que se trata de excedente o diferencia cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia, el mismo que será de hasta el cinco por ciento (5%).

Así mismo, se presumirá la existencia de excedente o diferencia si realizada la medición por parte de la Municipalidad se presentaren inconsistencias con las dimensiones que constan en los títulos de transferencia de dominio, siempre que se superen los márgenes de error que se señalan a continuación:

ÁREA URBANA	
SUPERFICIE	OBSERVACIONES
Menor o igual al 5%	Solamente se rectifica y se regulariza el predio, teniendo que pagar el usuario o propietario por los servicios administrativos a la Municipalidad.
Mayor a 5% y hasta el 50%	Paga el total del excedente, comprendido en la diferencia calculada entre el área manifestada en el título de transferencia de dominio con el área obtenida mediante el levantamiento planimétrico georeferenciado actualizado.  El pago se calcula como producto entre la cantidad de metros en más por el valor del avalúo del metro cuadrado del sector, determinado por la Unidad de Avalúos y Catastros.  Se presentará adicionalmente la declaración juramentada en la que deberá hacer constar bajo su responsabilidad que el área excedente pretendida a regularizar es la que se ha identificado en el error de medición o error técnico o en la interpretación de los linderos fijados en el título de transferencia de dominio.
Mayor al 50 %	Cuando el área de excedente supere el 50% del área original del

	<p>título de transferencia de dominio, el interesado presentará adicionalmente la declaración juramentada en la que deberá hacer constar bajo su responsabilidad, que el área excedente pretendida a regularizar es la que se ha identificado en el error de medición o error técnico o en la interpretación de los linderos fijados en el título de transferencia de dominio, y en el Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno; en coordenadas UTM y formato digital CAD; deberán constar las firmas de al menos dos de los propietarios colindantes, con lo que demostrarán el estar de acuerdo con los linderos del predio presentado por el interesado, adjuntando copias de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación por cada uno; en el caso de ser casados o mantener unión libre/ o unión de hecho legalmente reconocida, presentarán las copias de los documentos de sus cónyuges o convivientes, así como harán constar también sus firmas. Lo mismo procederá en el caso de que las propiedades colindantes sean de herederos.</p>
--	---

### TITULO III

#### PROCEDIMIENTO

**Artículo 5.- Detección administrativa de presuntos excedentes.-** La detección de presuntos excedentes, procederá en los siguientes casos:

- a).- En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b).- En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por el usuario, que involucre un trámite municipal.

En ambos casos, detectado el excedente, aplicando el margen de tolerancia, la Municipalidad a través de las instancias pertinentes definirá si existe un excedente a

info@saquisili.gov.ec

regularizar, se dispondrá de forma inmediata una inspección para verificar o desvirtuarlo.

Confirmado el excedente por la medición técnica se notificará a través de la Dirección de Planificación al propietario que debe dar inicio al proceso de regularización de excedente constante en la presente Ordenanza, se requerirá al propietario la presentación de la información técnica y legal de sustento del trámite común, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble, hasta cuando subsane la omisión.

En el caso de que transcurridos el término de veinte días el propietario no haya iniciado el proceso de rectificación o regulación de excedente, la Dirección de Planificación emitirá un informe para que en Concejo se resuelva que el Municipio a su propia cuenta y de oficio inicie el trámite corriendo con los gastos del procedimiento desde su inicio hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad, valores que serán cobrados al propietario con un recargo del 30%.

Para el efecto, la Dirección Financiera a través de sus unidades operativas emitirá el respectivo título de crédito, el mismo que podrá ser cobrado por vía coactiva por parte de la Tesorería Municipal, notificando de este particular al interesado.

Cuando el excedente sea mayor al 5% o hasta el 50% o mayor a este, se obviará la declaración juramentada, el Gobierno Municipal en base al informe técnico observará la conveniencia o no de adjudicación del excedente, y en caso de error manifiesto de haberse adjudicado mediante resolución administrativa de excedentes de forma incorrecta, podrá revocarse la resolución por el mismo Concejo y enmendarse el error.

**Artículo 6.- Procedimiento general, iniciativa.-** En caso de que la iniciativa provenga del propietario del bien, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante la Máxima Autoridad Administrativa, quien mediante sumilla dispondrá a la Dirección de Planificación dé inicio al trámite administrativo.

A la solicitud se adjuntará:

- a) .- Originales y copias de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- b) .- Escrituras legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- c) .- Línea de fábrica vigente;
- d) .- Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) .- Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno; en coordenadas UTM y formato digital CAD;
- f) .- Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad.
- g) .- Declaración juramentada según el caso (VER TABLA del Art. 4)

El Gobierno Municipal a través de comisaría de construcciones, citará a los colindantes con el objeto, de dar a conocer sobre el inicio del trámite que se está realizando, para que en el término de cinco días y en horas hábiles presenten de ser el caso, su oposición.

De este particular se efectuará un acta, la misma que suscrita constará como documento en el expediente.

De existir oposición al inicio del proceso este se suspenderá hasta que se ventile el mismo corriéndose traslado al peticionario para que en igual término se conteste las alegaciones a las que hubiere lugar.

Si a criterio de la Municipalidad y en base a las alegaciones y oposiciones considera que no es oportuno iniciar el proceso, podrá archivar de oficio o a petición de parte el inicio del proceso hasta cuando las partes hayan solucionado las divergencias, acuerdo que dejarán evidenciado mediante un acta con el respectivo reconocimiento de firmas y rúbricas, documento que formará parte del expediente.

**Artículo 7.- Informe técnico.-** Reunidos los requisitos dentro del proceso general, la Dirección de Planificación levantará el informe técnico detallado, en dónde en forma clara explicará el proceso, criterio técnico y las conclusiones y recomendaciones, así mismo hará constar:

- a).- La superficie del excedente;



- b).- El valor del metro cuadrado de terreno de conformidad al precio determinado por la unidad de Avalúos y Catastros sin necesidad de requerir una inspección por parte de la citada unidad; y,
- c).- El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

De igual manera presentará lo indicado en líneas anteriores cuando el proceso sea de oficio y a costa Municipal, incluyéndose adicionalmente y para este propósito en este trámite la certificación de la Dirección Financiera en el cual se observará los gastos municipales incurridos y el recargo del 30% como lo señala la Ordenanza.

**Artículo 8.- Resolución de la autoridad administrativa competente.-** El Concejo del GAD Municipal conocerá y resolverá, en base a los méritos del expediente y respectivo informe técnico.

Para la regularización de excedentes y diferencias el Concejo emitirá la correspondiente resolución administrativa la misma que será elaborada en Secretaría General, mediante la cual se dispondrá la adjudicación de los excedentes y/o la rectificación de medidas; esta constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad.

La resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a quince días hábiles. La notificación se hará en persona, para lo cual el Secretario/a General deberá dejar constancia de este hecho en la copia del acto administrativo. En la misma resolución se hará conocer a la Dirección de Planificación y a las unidades de: Avalúos y Catastros, y, Rentas para los fines administrativos pertinentes.

Notificada la resolución al beneficiario, este tendrá término de treinta días a partir de la notificación de la resolución para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; de no cumplir con este requisito, lo hará el Municipio, el costo más un recargo del 30% será cobrado al Propietario, emitiéndose para el efecto el respectivo título de crédito.

**Artículo 9.- Adjudicación.-** La resolución administrativa por la cual se adjudica un excedente, genera al beneficiario la obligación de pagar el valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado que consta en el Sistema de la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Artículo 10.- De la inscripción.-** El Registro de la Propiedad, previa a la inscripción verificará que todas las tasas por servicios y el valor del precio, fruto de la adjudicación, así como cualquier otro valor se encuentre inicialmente cancelados.

Cancelados los valores, o los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán ante la notaria del Cantón junto con la resolución administrativa, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El beneficiario/propietario, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad, entregará dos copias certificadas de la protocolización a la Secretaría General Municipal, una de estas se remitirá a la unidad de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

**Artículo 11.- Prohibición de inscripción.-** En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del propietario que el proceso de regularización por excedente ha concluido.

## CAPÍTULO II

### TÍTULO I

#### IMPUGNACIÓN

**Artículo 12.- Reposición y apelación.-** Sin perjuicio de la posibilidad de plantear un recurso de reposición ante la Dirección de Planificación, el usuario que se encontrare inconforme con la resolución administrativa, podrá apelar de la resolución ante el Concejo Municipal, la decisión de éste órgano causará estado en el ámbito administrativo.

## CAPÍTULO III

### TÍTULO I

#### DE LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIDOS POR LA ADJUDICACIÓN

**Art. 13.- Recursos.-** Los valores provenientes de esta Ordenanza deberán contabilizarse para destinarlos a una partida presupuestaria para la adquisición de terrenos, proyectos de inversión social, municipal; y, de embellecimiento de la ciudad de Saquisilí.

#### DISPOSICIÓN GENERAL

**Primera.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza en lo que fuere pertinente, se aplicarán también a los casos de fraccionamientos, urbanizaciones, lotizaciones, reestructuración parcelaria, urbanización e integración de parcelas y demás.

**Segunda.-** Todos los trámites pendientes relacionados al tema de la presente Ordenanza, y que se hayan presentado posteriormente a la fecha de la reforma del COOTAD mediante Registro Oficial Suplemento No. 166 de 21 de Enero del 2014, se regirán a todo lo descrito y/o estipulado en ésta Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

**Primera.-** Encárguese a la Dirección de Planificación con su unidad de Avalúos y Catastros la elaboración e implementación de formularios y dispositivos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las disposiciones que se contrapongan a la presente Ordenanza.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación por el Concejo Municipal y sanción del señor Alcalde, y conforme lo determina el Art. 324 del COOTAD se publicará en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el

Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí, a los veintiséis días del mes de mayo de dos mil quince.

  
Lic. Juan Alomoto Totasig  
ALCALDE



  
Abg. Eliceer Chicaiza  
SECRETARIO GENERAL



**CERTIFICACIÓN:** Certifico que LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO EN EL CANTÓN SAQUISILÍ, fue discutida y aprobada en primero y segundo debate, por el Concejo Municipal del Cantón Saquisilí, en sesiones: extraordinaria de Concejo del 23 de enero del 2015 y sesión ordinaria del 26 de mayo del 2015, respectivamente, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

  
1) Abg. Eliceer Chicaiza., Secretario General



**TRASLADO.-** Saquisilí a los 27 días del mes de mayo de 2015, a las 09H00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la ORDENANZA mencionada para su respectiva sanción, al señor Lcdo. José Juan Alomoto Totasig, Alcalde.

  
f) Abg. Eliceer Chicaiza., Secretario General



info@saquisili.gob.ec

Banano s/n 24 de Mayo - parquí-consal Telef: 032 721 137

**SANCIÓN.-** ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.- Saquisilí, 27 días del mes de mayo del 2015, a las 11H00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, sanciono LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO EN EL CANTÓN SAQUISILÍ, por encontrarse enmarcada dentro de la legalidad del ordenamiento jurídico existente.

**EJECÚTESE.-**

**PROMULGACIÓN.-** De conformidad a lo dispuesto en el Art. 324, del COOTAD dispongo su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y la página Web de la entidad.

**CÚMPLASE.-**




Lcdo. Juan Alomoto Totasig

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.-** Saquisilí 27 días del mes de mayo del 2015, a las 14H00.- El Lcdo. Juan Alomoto Totasig, sancionó, firmó y dispuso la publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y la página Web de la Entidad, la mencionada Ordenanza. LO CERTIFICO.-




Abg. Elicer Chicaiza  
SECRETARÍA GENERAL

Info@saquisili.gob.ec